

# Kälviän Isonkedontien asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 98

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus on 14.4.2014 § 221 päättänyt maankäyttö- ja rakentamislain 12a-luvun mukaisissa maankäyttösopimuksissa noudatettavat periaatteet.

Oheisaineisto Maankäyttösopimusten periaatteet

Edellä olevan lisäksi Kaupunginvaltuusto on 14.06.2021 § 61 hyväksynyt Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittisen ohjelman vuosille 2021-2024, jonka sivulla 26 sopimuskäytäntöä on tarkennettu koskemaan ensimmäisen asemakaavan mukaisia tapauksia.

Oheisaineisto Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.03.2022 § 108 käynnistää asemakaavan laajennukset koskemaan kiinteistöjä 272-419-4-49, 272-419-4-87 ja 272-419-4-175 ja kaupunkirakennelautakunta päätti 01.11.2023 § 160 hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähetti kaavan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee siten laadittavaksi maankäyttösopimus.

Oheisaineisto

kaavaehdotus ja sopimusalue

Asemakaava koostuu kymmenestä erillispientalotontista katu- ja viheralueineen, joista yksi rakennuspaikka kohdistuu ennestään rakennetulle ja asutulle kiinteistölle. Ennestään asutun kiinteistön kohdalla maankäyttösopimuskorvausta ei tule laadittavaksi. Kiinteistöjen 272-419-4-49 ja 272-419-4-175 alueelle on kaavassa ehdotettu tulevan rakennettavaksi 13 000 m<sup>2</sup>. Maankäyttö- ja asuntopoliittisen ohjelman periaatteiden mukaan em. rakennusoikeudesta vähennetään 4000 m<sup>2</sup>, jolloin sopimuskorvaus lasketaan 9000 m<sup>2</sup>:stä. Alueella sijaitsee vuonna 1967 rakennettu 162 m<sup>2</sup>:n suuruinen tyhjillään oleva asuinrakennus. Sopimusalue on esitetty liitteenä.

Kiinteistöjen omistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus, jossa lähtökohtana on käytetty maapohjan arvona ennen kaavoitusta 1 euroa / m<sup>2</sup> ja kaavoituksen jälkeen kaupungin vuonna 2023 käyttämää Kälviän keskusta-alueen omakotitontin hintaa 10,92 euroa/m<sup>2</sup>. jolloin kiinteistöjen arvo kasvaa 89 280 euroa. Sopimuskorvaus on 50 % arvonnoususta, josta on vähennetty nykyisen rakennuksen purkukustannukset n. 15 000 euroa. Sopimuskorvaukseksi on sovittu 30 000 euroa. Asiasta on laadittu maankäyttösopimus, jonka kiinteistöjen omistaja on omalta osaltaan

ilmoittanut hyväksyvänsä.

Liite A § 98 maankäyttösopimus

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää hyväksyä allekirjoitettavaksi kiinteistöjä 272-419-4-49 ja 272-419-4-175 koskevan liitteen A mukaisen maankäyttösopimuksen.

Käsittely Jäsen Koljonen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Jäsen Teerikangas kannatti esitystä.

Koska oli tehty palautusta koskeva kannatettu esitys, puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys Suoritettuna äänestyksessä Koljosen palautusesitys sai 9 ääntä ja asian käsittelyn jatkaminen sain 3 ääntä.

Liite B § 98 Äänestyslista

Päätös Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 429  
242/10.00.00/2024

Valmistelija Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Maankäyttö- ja rakentamislain 91 a §:n mukaan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Maankäyttösopimus on ensisijainen menettely korvauksen määrittämisessä (MRL 91b). Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista *kehittämiskorvauksena* (MRL 91c §).

Maankäyttö- ja rakentamislain 91 d §:n mukaan kaava-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueen merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-alueen merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueen. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kunnalle kaava-alueen maaperän

kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty 59 §:n nojalla.

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvaus saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta.

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 % asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta (MRL 91f §).

Kaupungin 14.4.2014 päättämien periaatteiden mukaan kaupunki määrittää sopimuskorvauksen 500 kerrosneliömetriä ylittävältä tai kaksi omakotitonttia ylittävältä osalta korvausprosentti on 50 %.

Nyt käsiteltävänä olevan Isonkedontien kohteessa yhdyskuntarakentamisen kustannuksina on tarpeen ottaa huomioon ainoastaan kadun suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. Saadun selvityksen mukaan kadun rakentamisen kustannukset ovat noin 240 euroa/metri, johon sisältyvät katurakenteet sekä huleveden rakentaminen. Vesi- ja viemärikustannukset katetaan liittymämaksuilla, eikä niitä oteta tässä laskelmassa huomioon. Kadun pituus on noin 280 metriä, joten rakentamiskuluiksi tulee noin 67 000 euroa

Kadun rakentamisesta hyötyvät jonkin verran myös muut tulevan kadun varressa sijaitsevat kiinteistöt, mutta niiden kohdalla ei ylity maankäyttö- ja rakennuslain mukainen korvauskynnys

Edellä olevaan viitaten maanomistajan kanssa sovittua 30 000 euron sopimuskorvausta voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Liite A Maankäyttösopimus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä allekirjoitettavaksi kiinteistöjä 272-419-4-49 ja 272-419-4-175 koskevan liitteen A mukaisen maankäyttösopimuksen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.